

Jahresbericht über das Geschäftsjahr 2025

1. Allgemeines

Das Geschäftsjahr 2025 verlief in einem sehr geordneten Rahmen und wir mussten auch in diesem Jahr erfreulicherweise wenige Wohnungswechsel zur Kenntnis nehmen (siehe unten).

Am intensivsten beschäftigte uns die anstehende Renovation unserer Liegenschaft an der Blumenaustrasse 1. Nachdem wir vor zwei Jahren diese Arbeiten an der Schwendistrasse 5 abschliessen konnten, haben wir beschlossen, auch die Aussenhülle an der Blumenaustrasse zu renovieren. Diese ist in die Jahre gekommen und gleichzeitig möchten wir auch die Fassade neu streichen. Diese Gelegenheit nützen wir gleich, um auch die Balkone zu erneuern, diese an die neuen Bauvorschriften anzupassen und neue Balkonbrüstungen und Beschattungen anzubringen. Gleichzeitig ersetzen wir im Garten die aus Umweltschutzgründen nicht mehr zulässigen und auch maroden Eisenbahnschwellen. Im Dezember 2025 habe ich unsere Mieter erstmals über diese geplanten Arbeiten informiert, denn es ist mir bewusst, dass diese Arbeiten für die Mieter einige Unannehmlichkeiten bringen werden, bitte unsere Mieter aber schon jetzt um Nachsicht

Ebenfalls traktandiert war die von der Gemeinde Gaiserwald geplante Erweiterung des Feuerwehrdepots Engelburg. Im Dezember 2025 orientierte erstmals die Gemeinde offiziell die Bevölkerung über das geplante Vorhaben, welches aber nur zustande kommen kann, wenn die Wohnbaugenossenschaft ein Näherbaurecht zu Gunsten der Gemeinde gewährt. Da eine funktionierende Feuerwehr im Dienste der gesamten Bevölkerung steht, dieser Anbau sich aus unserer Sicht gut in die Umgebung einfügt und so keine grossen Auswirkungen auf unsere Liegenschaft hat, haben wir diese Bewilligung erteilt (Anmerkung: An der Bürgerversammlung der Gemeinde Gaiserwald vom 23. März 2026 ist der Kredit für die Erweiterung des Feuerwehrdepots bewilligt worden).

Und Sie haben es vielleicht schon bemerkt: Im Jahr 2025 installierten wir in beiden Häusern auf Wunsch von einzelnen Mietern eine Entkalkungsanlage. So sollten die Kalkablagerungen beim Aufkochen von Wasser vermindert werden.

Leider hat sich die Situation bezüglich der Fäkalienpumpe trotz meiner diversen Appelle an die Mieter nicht sehr stark verbessert. Diese unnötigen Ausgaben beschäftigen uns, aber vor allem Herr Huber sehr, da er für die Wartung der Pumpe verantwortlich ist. Er hat als Folge seiner wiederholten Wartungen auch allen Mietern ein Schreiben zugestellt, in dem er auf seine Situation aufmerksam gemacht hat. So musste er über die Feiertage Ende Jahr erneut in einer Notfallübung diese Pumpe reinigen. Daher appelliere ich an unsere Mieter, die in meinem Informationsschreiben und demjenigen von Herrn Huber erwähnten Punkte weiterhin zum Wohle aller zu beachten.

2. Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Unsere im Jahr 1985 gegründete Wohnbaugenossenschaft bietet Wohnungen mit gutem Komfort zu zahlbaren Mietzinsen an. Sie vermietet einerseits alters- und behindertengerechte Wohnungen, die es aufgrund des Standortes, der Wohnlage und der Grundrisskonzeption erlauben, möglichst lange weitgehend selbstständig zu leben. Andererseits stehen auch Wohnungen für Familien zur Verfügung.

Haus Blumenaustrasse 1 (Erstbezug 1. August 1988)

In diesem Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen (sieben 2 ½-, zwei 1 ½-Zimmerwohnungen) war im Jahr 2025 ein Wohnungsleerstand von einem halben Monat zu verzeichnen. Ebenfalls konnte ein Garagenplatz während einem Monat nicht vermietet werden.

Haus Schwendistrasse 5 (Erstbezug 1. Juli 1995)

Im Haus Blumenau befinden sich sechzehn Wohnungen (acht 2 ½- und sechs 4 ½-Zimmerwohnungen und zwei Dachwohnungen). Hier hatten wir infolge Mieterwechsel einen Leerwohnungsbestand von eineinhalb Monaten und nur einzelne Garagenplätze konnten während kurzer Zeit nicht vermietet werden.

Hauswartung

Die Hauswartung wurde das ganze Jahr von der Firma Schiess in Abtwil sichergestellt und nach wie vor unterstützt uns Karl Langenegger im technischen Bereich. Für seine Unterstützung sind wir sehr dankbar. Es ist für uns aus der Sicht des Vorstandes beruhigend, einen kompetenten und hilfsbereiten Ansprechpartner vor Ort zu wissen. Ebenso pflegt Hugo Walser weiterhin die Umgebung unserer beiden Liegenschaften.

Beim Winterdienst haben sich keine Änderungen ergeben, denn die Familie Meier ist weiterhin für den Winterdienst verantwortlich. Ich bin froh um die weitere Verlängerung ihres Engagements.

Hausverwaltung und Ausschuss Bau

Die nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften ist dem Vorstand nach wie vor ein grosses Anliegen. Der Ausschuss hat bei der Begehung vom 5. Mai 2025 wieder die kurz- und mittelfristigen Unterhaltsbedürfnisse geprüft und festgelegt.

Finanzen

Das Anteilscheinkapital beläuft sich neu auf CHF 467'500 (Vorjahr CHF 477'000). Der Eigenfinanzierungsgrad beträgt 14.90% (Vorjahr 15.04%), unter Berücksichtigung der stillen Reserven 54.04% (Vorjahr 48.65%).

Die inspecta treuhand ag, St. Gallen, hat als beauftragte Revisionsstelle die Jahresrechnung nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision geprüft.

Gemäss Jahresrechnung 2025 resultiert ein Jahresgewinn von CHF 11'284.35. Daher beantragt der Vorstand der Generalversammlung, das Anteilscheinkapital mit 2% pro rata zu verzinsen.

Dieser Prozentsatz liegt wie in den vergangenen Jahren 1% unter dem Zinssatz für variable ersten Hypotheken der St. Galler Kantonalbank.

Vorstand

Der Vorstand setzt sich im vergangenen Geschäftsjahr wie folgt zusammen: Benno Eberhard, Präsident / Jolanda Sennhauser, Vizepräsidentin und Verantwortliche Bau / Beatrice Maurer, Beisitzerin / Silvia Stadler, Verwalterin / Felix Hugo, Sekretär und Peter Krapf, Leiter Finanzen. Als Folge des Rücktritts von Beatrice Maurer auf die Generalversammlung 2026 ist ihre Stelle und Funktion neu zu besetzen.

Der Vorstand traf sich im Geschäftsjahr zu fünf ordentlichen Sitzungen. An diesen verschiedenen Sitzungen wurden die anstehenden Geschäfte und dieses Jahr im speziellen die Vorarbeiten im Hinblick auf die Renovation der Blumenaustrasse 1 geplant.

Zusammenarbeit

Unsere Wohnbaugenossenschaft ist Mitglied von „Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“. Die Zeitschrift „Wohnen“ und der regelmässige Erfahrungsaustausch mit andern Wohnbaugenossenschaften schätzen wir sehr.

Dank

Für die wertvolle Unterstützung danke ich Ihnen als Genossenschaftler, meinen Vorstandsmitgliedern, allen mithelfenden Personen und auch Ihnen als Mieter bestens für die gute und angenehme Zusammenarbeit.

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Benno Eberhard, Präsident

Engelburg, Anfangs April 2026